



Αγορά ή ενοίκιο; Ίσως είναι από τις ελάχιστες φορές που η απάντηση στο ερώτημα αυτό εξαρτάται περισσότερο από το γενικότερο οικονομικό περιβάλλον παρά από την επιθυμία του υποψήφιου αγοραστή. Η περιορισμένη χρηματοδότηση σε συνδυασμό με την σχετική σταθερότητα των τιμών είναι τα στοιχεία εκείνα τα οποία καθιστούν την απάντηση πολύ πιο εύκολη σε σύγκριση με το παρελθόν.

Η λύση της αγοράς, εμφανίζεται ιδιαίτερα ελκυστική σε εκείνους που έχουν πρόσβαση στον τραπεζικό δανεισμό αφού με τον τρόπο αυτό μπορούν να εκμεταλλευτούν κυρίως τα χαμηλά επιτόκια τα οποία πολύ δύσκολα μπορεί να υποχωρήσουν από τα σημερινά ιστορικά χαμηλά επίπεδα. Από την άλλη πλευρά το επίπεδο τιμών που έχει διαμορφωθεί στην αγορά ακόμα και αν υποχωρήσει οριακά χαμηλότερα ενδεχομένως το κέρδος αυτό να αντισταθμιστεί από μία άνοδο του κόστους του χρήματος. Άλλωστε το όφελος από μια αγορά σε τιμή 1% χαμηλότερη εξανεμίζεται από μία ανάλογη αύξηση των επιτοκίων. Μία ιδιαίτερη κατηγορία υποψήφιων αγοραστών είναι εκείνη η οποία μπορεί να χρηματοδοτήσει από ίδια κεφάλαια την αγορά ενός ακινήτου. Η περίπτωση αυτή είναι ιδιαίτερα πολύπλοκη αφού η ύπαρξη ρευστού διευκολύνει από την μία πλευρά τον δανεισμό (η μορφή εγγύησης αλλά και το πραγματικό κόστος του χρήματος) ενώ από την άλλη αφήνει αρκετά χρονικά περιθώρια να πραγματοποιήσουν την αγορά και στο εγγύς μέλλον. Αυτό ισχύει για εκείνους που θεωρούν ότι στην διάρκεια του επόμενου χρόνου η πτώση του γενικού επιπέδου τιμών θα επιταχυνθεί.

Το ασαφές φορολογικό πλαίσιο και κυρίως οι ρυθμίσεις που αφορούν σε τεκμήρια και πόθεν έσχες ίσως δίνουν ένα καλό επιχειρήμα σε όσους θέλουν να προχωρήσουν άμεσα σε αγορά αφού οι νέες ρυθμίσεις δεν θα έχουν αναδρομική ισχύ.

Η λύση του ενοικίου είναι πιο ρεαλιστική για εκείνους που δεν έχουν τα απαιτούμενα κεφάλαια για να χρηματοδοτήσουν την λεγόμενη ίδια συμμετοχή αφού πλέον θα πρέπει να υπολογίζουν ότι θα απαιτηθεί να καταβάλλουν τουλάχιστον το 25% του συμφωνηθέντος τιμήματος. Το σίγουρο είναι ότι στην παρούσα φάση η προεξόφληση μελλοντικών εισοδημάτων μόνο επιπλέον άγχος μπορεί να προκαλέσει